

УДК 332.83

Ю. М. Сафонов,

д. е. н., професор, академік АЕН України, Державний вищий навчальний заклад  
"Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана"

В. Г. Євтеєва,

здобувач, Державний вищий навчальний заклад "Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана"

## ПРО МЕХАНІЗМИ ЗАЛУЧЕННЯ ТА ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Y. Safonov,

Doctor of Economics, Professor, Academy of Economic Sciences, Ukraine State university "Kyiv National Economic  
University named Vadym Hetman

V. Evteeva,

applicant, Ukraine State university "Kyiv National Economic University named Vadym Hetman

### MECHANISMS OF ENGAGEMENT AND RESOURCES INVESTMENT FINASUVANNYA BUDIVNTSTVO HOUSING IN UKRAINE

**У статті розкрито роль інвестицій для підприємств будівельної сфери. Залежно від джерела інвестицій та способу їх залучення визначено три основних механізми фінансування будівництва: ринковий, державний та змішаний. Визначені особливості та проаналізовані переваги і недоліки деяких способів залучення інвестицій у сферу житлового будівництва, які є більш контрольовані з боку держави. З огляду на зарубіжний досвід запропоновано більш активну увагу приділити розвитку іпотечного кредитування, зокрема акцентувати увагу на такі кооперативні форми житлового будівництва як ощадно-позичкові каси.**

**This article deals with the role of investment in the construction sector enterprises. Depending on the source and method of investment attraction are three main mechanisms for financing of construction: market, state and mixed. The features and analyzes the advantages and disadvantages of some ways to attract investment in housing that is more controlled by the state. Given the international experience offered greater ashigs pay the mortgage lending zaoremo pay attention to such forms of co-operative housing as a savings and loan office.**

*Ключові слова: будівельне підприємство, житлове будівництво, інвестиції, джерела фінансування, фонд фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, облігації, ощадно-позичкові каси.*

*Key words: construction company, housing, investment, financing, construction financing fund (FSF), real estate funds, collective investment institutions, bonds, savings and loan office.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Процес здійснення фінансово-господарської діяльності будь-якого підприємства супроводжується безперервним кругообігом коштів, який реалізується у вигляді витрат ресурсів і одержання доходів, їхнього розподілу й використання. Важливим моментом при цьому є визначення джерел залучення коштів, напрямків та форм фінансування, оскільки розвиток підприємства передбачає розширення виробництва, забезпечення найефективніших шляхів розширення активів підприємства з позицій перспектив його розвитку і збільшення його ринкової вартості, збільшення матеріально-технічної бази.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Сьогодні механізми фінансування житлового будівництва є предметом обговорення серед вітчизняних вчених та практиків. Певні аспекти створення та функціонування цих інструментів розглянули у своїх працях С.М. Аржевітіна, В.Д. Базилевич, Т.О. Євнух, В.І. Кравченко, В.Н. Лавренчук, А.А. Пересада, В.А. Поляченко, Н.В. Толмачів, Д.О. Фаріон. Однак актуальним залишається питання вибору найменш ризикового механізму залучення інвестицій для фінансування будівництва житла, а також ролі кожного механізму у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва.

## ЗАВДАННЯ СТАТТІ

Завданням статті є розгляд законодавчо існуючих механізмів залучення інвестицій до будівельної сфери у сучасних умовах, визначення їх переваг та недоліків та вибір найменш ризикового способу фінансування житлового будівництва в Україні.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Житлове будівництво — це один із найголовніших структурних елементів економіки будь-якої країни. Сьогодні відбувається зниження обсягів державних інвестицій у будівництво та житлове будівництво країни зокрема. Проте існує постійна необхідність для задоволення попиту населення країни у житлі, яка може бути вирішена шляхом розвитку житлового будівництва. Виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел та збільшення обсягів житлового будівництва, що ускладнюється нестабільністю ситуації у житловому будівництві країни та неоднозначністю отримуваних показників при аналізі будівельного комплексу України (таблиця 1) [9].

Відповідно до зазначених даних, на сьогодні відбувається сповільнення ділової активності у будівництві України, про що свідчить скорочення обсягів виконаних будівельних робіт. Водночас існує стійкий незадоволений попит на житло. Незважаючи на постійне зростання величини показника середньої кількості квадратних метрів житлового фонду на одного жителя (23,3 кв. м), величина даного показника значно відстає від аналогічних показників розвинених країн світу. Загалом попит та пропозиція житлового будівництва України не-

рівноважені через тривалість процесу будівництва, яка не дає змогу швидко реагувати на зміну попиту, нерозвиненість житлового будівництва, інфраструктури ринку житла іпотечного кредитування та низьку платоспроможність населення тощо.

Існує коло проблем щодо залучення інвестицій у житлове будівництво в Україні:

— організаційні (неоднозначність законодавчої та організаційної бази, що регулює залучення інвестицій, недостатня підтримка держави, недосконала стратегія розвитку житлового будівництва, слабка організація державних та регіональних заходів стимулювання розвитку житлового будівництва, відсутність підтримки розвитку підприємництва та впровадження інновацій у житловому будівництві);

— соціальні (низький рівень платоспроможності населення, низький рівень довіри та обізнаності населення у процесах залучення інвестицій до житлового будівництва);

— фінансові (складність процедури та висока вартість залучених інвестицій, обмеженість джерел залучення інвестицій).

Вивчаючи зарубіжний досвід залучення інвестицій у будівництво житла, необхідно відмітити відносно збалансованість попиту та пропозицій будівельних компаній. Така збалансованість склалася за рахунок наявності економічних і правових механізмів забезпечення повернення вкладених грошових коштів та оптимальних термінів окупності інвестицій, а також за рахунок доступності збудованих об'єктів. Розгляд досягнень зарубіжних країн і залучення цього досвіду до механізму інвестування будівництва житла в Україні може сприя-

**Таблиця 1. Показники діяльності будівельного комплексу України (станом на 23.01.2013 р.)**

№	Основні показники	2009	2010	2011	2012
1	Обсяг освоєних капітальних інвестицій, млрд грн.	151,8	150,7	209,1	177,5
	у % до відповідного періоду попереднього року	58,5	99,4	122,4	117,0
	У тому числі:				
1.1	Капітальних інвестицій на будівництво житла, млрд грн.	18,1	28,0	28,4	24,2
	у % до відповідного періоду попереднього року	45,6	145,4	87,3	139,2
2	Обсяг виконаних будівельних робіт, млрд. грн.	37,9	43,2	60,5	54,7
	у % до відповідного періоду попереднього року	51,8	94,6	111,1	87,9
3	Обсяг введення в експлуатацію житла, тис. кв. м.	6399,6	9339,3	9410,4	6765,4
	у % до відповідного періоду попереднього року	61,0	145,9	100,8	137,9
4	Загальна кількість будівельних підприємств, одиниць	57491	56478	52708	x
	у тому числі:				
4.1	Великі підприємства	115	169	169	x
4.2	Середні підприємства	2472	2316	2316	
4.3	Малі підприємства	54904	53993	50223	x
5	Чисельність найманих працівників, будівельних підприємств, тис. осіб	509,1	446,5	447	x
	у тому числі:				
5.1	Великі підприємства	59,3	59,5	60	x
5.2	Середні підприємства	199,5	153,8	154	
5.3	Малі підприємства	250,3	233,2	233	x
6	Середня заробітна плата у будівництві, грн.	1511	1754	2250	2586
	у % до відповідного періоду попереднього року	82,5	122,3	128,3	105,1
7	Обсяг заборгованості із заробітної плати у будівництві, млн. грн.	240,7	179,0	125,4	111,3
	у % до відповідного періоду попереднього року	126,9	74,3	70,1	85,3
8	Обсяг сплачених будівельними підприємствами до державного бюджету податків і зборів (обов'язкових платежів), млн. грн.	3254,6	3776,0	5552,0	5578,0
	у % до відповідного періоду попереднього року	58,9	116,2	147,0	111,0

ти вирішенню житлових проблем населення та зростанню економіки країни шляхом розвитку будівельної та суміжних з нею галузей. Так, у США практикуються різні види іпотечних кредитів, які класифікуються залежно від організації і страхування. Кредит видається на строк, протягом якого позичальник працює, тобто до пенсії. Особливістю кредитування є те, що всі житлові об'єкти підрозділяються на три категорії: найдешевше, середнє і найдорожче житло. Найдешевше житло кредитується державою, середнє і дороге житло кредитується за допомогою приватних іпотечних інститутів. У Німеччині розвинена система контрактних заощаджень і система іпотечних банків. Іпотечні кредити видають комерційні банки, інші кредитні інститути та небанківські установи. Уряд Німеччини шляхом податкових, законодавчих, фінансових заходів протягом десятиріч намагався розвинути цю систему, тому сформувалася традиція називати систему контрактних заощаджень німецькою моделлю іпотеки. [6]

Аналізуючи зарубіжний досвід розвитку іпотечно-кредитування, слід зазначити, що саме іпотечне кредитування було одним із факторів економічного зростання у США ("новий курс" Рузвельта), у Німеччині (післявоєнний курс Ерхарда).

На наш погляд, необхідно використовувати світовий досвід щодо залучення коштів населення для житлового будівництва. Слід більш активно розвивати і такі кооперативні форми житлового будівництва, як ощадно-позичкові каси з урахуванням реальних можливостей регіонів і за державної підтримки. Реалізація схем накопичувального іпотечного кредитування дозволяє не тільки залучити кошти населення в реальний сектор економіки, а й забезпечити їх цільове інвестування, тим самим знизити гостроту проблеми забезпечення громадян житлом і закласти основи подальшого розвитку фінансових відносин та економічного зростання [5].

Спираючись на досвід східноєвропейських країн, можна припустити, що ОПК могли б залучити багато сотень тисяч членів вже на самому початку свого існування. А через 7—8 років близько 15—20% сімей (переважно із середніми доходами) могли б отримати кредит від ОПК. Надання субсидій на оплату частини кредитних платежів за житло не можна розглядати як прямі видатки бюджету, оскільки світовим досвідом доведено високий мультиплікативний ефект від бюджетних інвестицій у житлово-будівельну сферу. Практично доведено, що кожна грошова одиниця, виплачена у вигляді державної підтримки при придбанні житла, ініціює близько 2,5 грошових одиниць позабюджетних інвестицій і повертає до бюджету близько 2,8 грошових одиниць податкових надходжень.

В Україні сьогодні існує альтернатива іпотечного кредитування — це оренда з правом викупу. Це поняття введено в Україну з прийняттям Закону України "Про запобігання впливу світової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва", який набув чинності 14 січня 2009 року [1].

На перший погляд, оренда житла з правом викупу в цілому є позитивним законодавчим нововведенням і реальною можливістю реалізації житлових прав громадян. Також оренда житла з правом викупу може роз-

глядатись як інвестування коштів і новий вид операції на ринку нерухомості. За інформацією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, станом на кінець вересня 2012 року по всій країні було видано близько 450 позик на загальну суму 100 млн грн. Усього на зазначену програму в бюджеті-2012 зарезервовані мільярд гривень. Таким чином, 900 млн грн. бюджетного фінансування поки залишилися незатребуваними [9]. Існує ряд недоліків у практичному застосуванні, наприклад, не відомо, як буде змінюватися ціна на житло від інфляції, адже по договору лізингу кошти, сплачені у період користування житла, не повертаються.

Сфера будівництва є капіталомісткою, тому розвиток будівельних підприємств потребує залучення значних інвестиційних ресурсів. Частка державних капітальних вкладень є незначною, тому сьогодні основним джерелом є кошти населення, підприємства і організації.

Таким чином, залежно від джерела інвестицій та способу їх залучення сьогодні можна виділити три механізми фінансування будівництва. Зокрема, це:

— ринковий механізм, що передбачає акумулювання в інвестиційних цілях фінансових ресурсів підприємств, організацій, фінансових установ та грошових коштів населення;

— держаний механізм — основу якого складають способи залучення у будівництво бюджетних та позабюджетних коштів;

— змішаний механізм, що має досить практичне застосування. Будівництво за таких умов фінансується за рахунок державних коштів тільки частково.

Більшість житлових систем відносять до змішаного типу, коли ринковий механізм забезпечення житлом не виключає державної чи комунальної участі. Як підтверджує довід, у більшості країн житловий комплекс є об'єктом економічного та адміністративного регулювання з використанням різних форм фінансування. У розвинених країнах переважає ринковий механізм щодо вирішення житлової проблеми. Оскільки середній клас займає у суспільстві провідне місце, виникає можливість купувати нове житло в кредит на основі пропозицій розвиненого житлового ринку та стабільності банківської системи, яка дозволяє розвивати ринок іпотечних кредитів.

Зі змінами до Законів України "Про інвестиційну діяльність" та "Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", якими були запроваджені жорсткі вимоги до інвесторів та забудовників щодо будівництва житла та визначені загальні принципи, правові та організаційні засади залучення банками та іншими фінансовими установами грошових коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, стали для забудовників серйозною перешкодою на шляху залучення коштів населення. Змінами передбачено, що інвестування та фінансування житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб,

може здійснюватися тільки наступними механізмами: [3]

- фонди фінансування будівництва (ФФБ);
- випуск безпроцентних (цілових) облігацій;
- Інститути спільного інвестування (ІСІ);
- фонди операцій із нерухомістю (ФОН);
- не державні пенсійні фонди (НПФ).

Разом із нововведеними механізмами фінансування житлового будівництва слід визначати також такі способи залучення інвестицій у житлове будівництво, що можуть використовуватися забудовниками як використання опціонів та продаж збудованих площ у недобудованому об'єкті.

Приймаючи рішення — інвестувати в облігації чи брати участь у ФФБ, залучаючи власні кошти або банківські кредити, — інвестор зважатиме, перш за все, на можливі ризики, позитивні та негативні риси існуючих механізмів фінансування будівництва [7].

В умовах процесу урбанізації, який є характерним для нашої країни, вирішити проблему надмірного попиту можна шляхом посилення будівництва багатоквартирних будинків. Як підтверджує практика, фінансування в такому випадку ведеться на основі залучення коштів інвесторів, яким після завершення будівництва надавались квартири, відповідно до розміру їх внесків. Фінансування будівництва при цьому, згідно з чинним законодавством, може здійснюватись через два види фондів — Фонд фінансування будівництва (ФФБ), метою якого є отримання довірцями у власність житла, та фонд операцій з нерухомістю (ФОН), метою якого є отримання доходу власниками сертифікатів фонду. Ключовою фігурою у схемі ФФБ є засновник (банки чи небанківська фінансова установа, що має спеціальну ліцензію Держфінпослуг), оскільки через нього проходять усі грошові потоки [4, с. 151]. Перевагами цього механізму є законодавче закріплення Законом "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" [2]. Це є найпростіший механізм залучення коштів для дрібного інвестора, оскільки на основі договору про участь та правил ФФБ досить легко зрозуміти, куди вкладаються кошти, які з цього вигоди отримуються, оцінити ризики вкладу. Для забудовника ФФБ дає можливість простого та швидкого фінансування у разі отримання договору від управителя на будівництво. Додаткові гарантії дають обов'язкове страхування та контроль цільового використання коштів ФФБ. Серед недоліків необхідно виділити незбалансованість законодавчої та нормативної бази та непристосованість механізму ФФБ до оптимізації оподаткування. Не зовсім зрозумілим є механізм захисту фінансовою установою прав довірцелів у разі невиконання забудовниками умов договору [8].

Для подальшого розвитку механізмів фінансування будівництва важливим є дослідження зарубіжного досвіду та запровадження його у вітчизняну практику з врахуванням особливостей сучасних умов економіки України. При цьому слід здійснити переорієнтацію із тактичних цілей фінансування будівництва до реалізації пріоритетних стратегічних орієнтирів будівельної політики, визначених соціально-економічними трансформаціями у суспільстві.

## ВИСНОВКИ

Аналіз сучасного стану інвестування у житлове будівництво в Україні дозволяє зробити висновки про те, що він не відповідає вимогам розвитку житлового будівництва країни та задоволення базової цінності населення — потреби у сучасному, комфортному та доступному житлі. Значний занепад житлового будівництва в Україні сьогодні обумовлений відставанням і неспроможністю України до впровадження ринкових механізмів залучення інвестицій у житлове будівництво будівельними підприємствами.

Виникає гостра потреба подальшого дослідження питань фінансування будівництва, пошуку альтернативних джерел та запровадження нових ринкових механізмів фінансування будівництва житла через оптимізацію та покращення інвестиційного середовища, розвитку інвестиційної конкуренції.

## Література:

1. Закон України "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва". Закон від 25.12.2008 № 800-VI. Редакція від 16.10.2012 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України — Офіційне сайт. — Режим доступу: <http://www.uapravo.net/akty/postanova-resolution/akt5bplz8n.htm>
2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю Закон від 19.06.2003 № 978-IV. Редакція від 07.08.2011 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України — Офіційний сайт — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла. Закон від 29.06.2010 № 2367-VI. Редакція від 19.01.2012 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. — Офіц. сайт. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2367-17>
4. Горчаківська Г. В. Інвестиції як складова ефективної діяльності підприємств будівельного комплексу / Г. В. Горчаківська // Економіка будівництва і міського господарства — 2009. — Том 5. — № 3. — С. 147 — 151.
5. Камалетдинова Е.В. Автореф. дис. науч. ступ. к.е.н. на тему "Экономический механизм развития жилищного строительства". — Москва. — 2007. — С. 160.
6. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. — 360 с.
7. Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні / Д. О. Фаріон // Ефективна економіка [Електронне наукове фахове видання] — 2010. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=396>
8. ФФБ — фонд фінансування будівництва — створення реєстрація [Електронний ресурс] // Мир фінансов. — Офіц. сайт. — Режим доступу: <http://www.finmir.com.ua/content/view/35/53/lang,uk/>
9. <http://www.minregion.gov.ua/>

Стаття надійшла до редакції 11.07.2013 р.